Kênh T.me/Richkidtradings

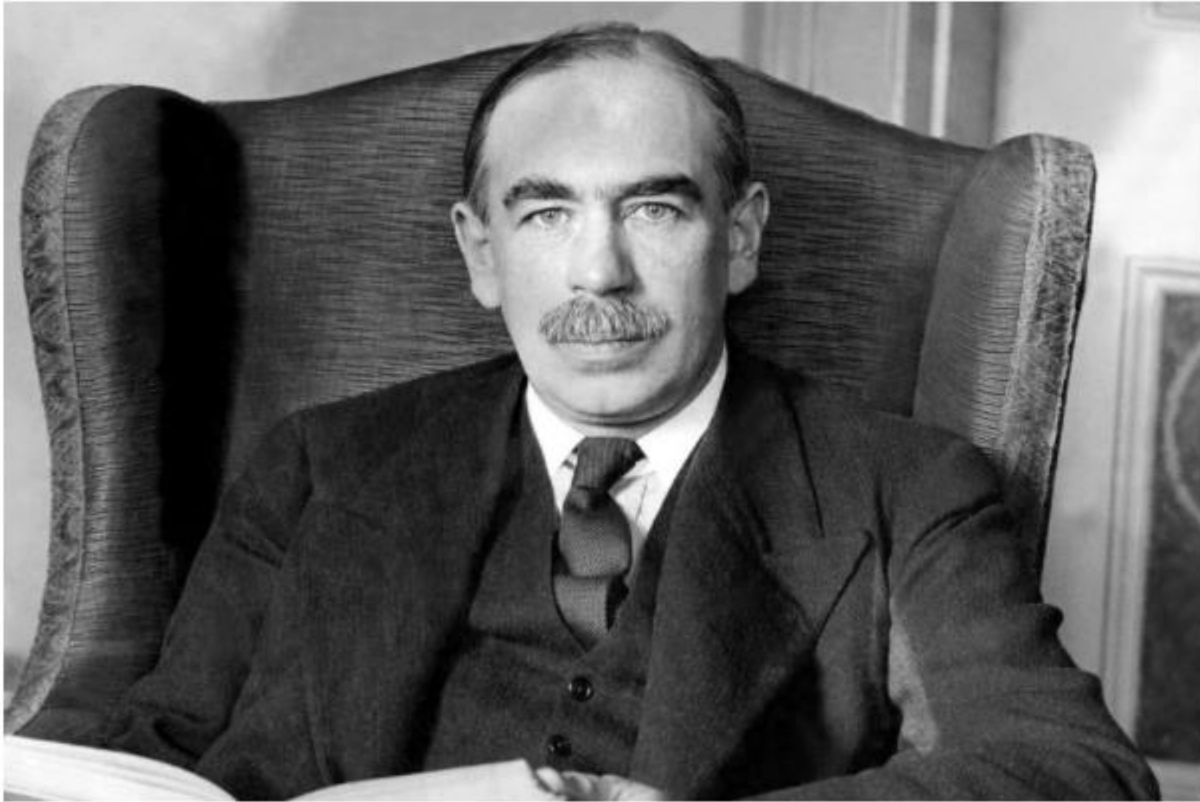
T.me/Kienthuctaichinh

BẤT ĐỘNG SẢN CÓ LÀ CHỦ LỰC CHO SỰ PHÁT TRIỂN KINH TẾ ?

Trong số những người giàu nhất Việt Nam trên sàn chứng khoán thì có một đặc điểm chung là các doanh nhân trong ngành bất động sản thường chiếm đại đa số, với tỷ lệ 12/20. (theo số liệu ở phiên giao dịch chứng khoán cuối cùng của năm 2016) Đó là một tỷ lệ bất thường so với các nền kinh tế khác trên thế giới từ trước đến nay. Nhưng có nên coi đó là tín hiệu vui hay buồn?

Lịch sử phát triển của các nước giàu có hoặc đã từng giàu có trong vòng 300 năm gần đây ta đều thấy một quy trình phổ biến đó là: Cách mạng công nghiệp, giao thông vận tải - thương mại dịch vụ (bao gồm cả ngoại thương và xâm lược thuộc địa để mở rộng thị trường) - tài chính, ngân hàng - công nghệ. Những nước giàu mới nổi như Nhật Bản, Trung Quốc, Hàn Quốc thì đi lên nhờ lắp ráp, gia công, chế biến cho các nước tư bản phương Tây, rồi dựa vào nền tảng đó để học tập rồi quay sang nghiên cứu, phát triển công nghiệp ô tô, điện tử, cơ khí để xuất khẩu. Không có phát triển bất động sản trong quy trình đó. Danh sách các tỷ phú giàu nhất ở các nước đó đều có số lượng rất khiêm tốn các đại gia bất động sản, kể cả khi họ mới bắt đầu phát triển.

Thực ra bất động sản chỉ là đòn bẩy để kích thích phát triển kinh tế, tức là có tác dụng gián tiếp, kích cầu cho sự phát triển. Duy có nền kinh tế nước Đức phát xít lại có sự phát triển khá đặc biệt, dựa vào sự can thiệp của nhà nước theo trường phái Keynes. (xem **Kinh tế học Keynes** - Wikipedia)



John Maynard Keynes (1883-1946)

Hitler đã cho xây dựng ồ ạt cơ sở hạ tầng như đường cao tốc và các khu công nghiệp để giải quyết việc làm và kích thích phát triển kinh tế. Vì vậy, chỉ trong thời điểm từ những năm 1930 đến đầu những năm 1940, nước Đức phát xít đã có tốc độ phát triển chóng mặt một phần dựa vào bất động sản. Như vậy, ngành bất động sản, đúng hơn là ngành xây dựng, chỉ có tác dụng trực tiếp để phát triển kinh tế khi đầu tư vào cơ sở hạ tầng như đường cao tốc, cảng biển, nhà máy điện, khu công nghiệp, cao ốc văn phòng. Bất động sản nghỉ dưỡng như resort, khách sạn cũng có tác dụng kích thích phát triển ngành dịch vụ du lịch. Còn bất động sản nhà ở chủ yếu chỉ để kích cầu phát triển kinh tế. Người dân muốn có nhà ở thì phải chịu khó cày tiền để mua. Có nhà rồi thì yên tâm công tác, góp phần phát triển kinh tế. Thực tế đa số đại gia bất động sản Việt Nam đều giàu nhờ bất động sản nhà ở, một phần là bất động sản nghỉ dưỡng, văn phòng, tức là góp phần khá mờ nhạt vào sự phát triển của nền kinh tế.

Ngành bất động sản mà các đại gia Việt Nam đang tham gia và kiếm tiền chủ yếu là chung cư, văn phòng, khách sạn, resort nhưng lại không tạo ra của cải vật chất như các ngành sản xuất công nghiệp hay nông nghiệp và gần như không thu được ngoại tệ. (gần đây Việt Nam mới cho Việt kiều mua nhà ở Việt Nam) Ngoài khả năng kích thích gián tiếp sự tăng trường kinh tế nêu trên, thì ngành bất động sản chỉ kích thích thêm sự phát triển của công nghiệp vật liệu sản xuất. Tuy nhiên, điều đáng buồn là trừ xi măng và gạch, cát (là các sản phẩm áp dụng trình độ công nghiệp thấp và rẻ tiền) ra thì hầu hết các vật liệu xây dựng đều phải nhập khẩu hoặc nhập khẩu nguyên vật liệu, dây chuyền công nghệ. Như vậy ngành bất động sản còn góp phần làm suy kiệt nền kinh tế, khi có bao nhiều tiền phải đổ dồn vào mua bất động sản với giá quá cao so với thu nhập.

Các "đại gia" bất động sản Việt Nam chủ yếu làm giàu nhờ sự chênh lệch địa tô khi thu hồi đất giá rẻ của dân rồi đầu tư xây dựng và bán với giá cao gấp vài chục lần. Các công ty xây dựng và bất động sản của Việt Nam hầu như không có sức cạnh tranh quốc tế để đầu tư ra nước ngoài, cùng lắm chỉ đầu tư loanh quanh Lào, Campuchia và Myanmar là hết vị. Nói cách khác cho nó vuông, là "đại gia" bất động sản Việt Nam gom tiền của dân Việt Nam, lấy đất của người nghèo để bán cho người giàu. (có 2 tỷ để mua nhà thì không còn nghèo nữa rồi) Đầu tư bất động sản thì phải có sự gắn bó mật thiết với chính quyền. (để thu hồi đất và làm các thủ tục về xây dựng) Giá bất động sản tăng thì nhà nước cũng có lợi vì thu được nhiều thuế nhưng là điều cực kỳ bất lợi cho nền kinh tế, bởi vì nó làm gia tăng chi phí các mặt hàng, vì ngành nào cũng cần nhà xưởng, kho bãi, văn phòng phải mua hay thuê. Giá đất tăng kéo theo giá làm đường cũng tăng do tiền đền bù cao, dẫn đến không thể phát triển hạ tầng được.

Nhiều người nhìn vào sự phát triển của bất động sản lại nhầm tưởng là sự phát triển kinh tế. Thực ra đó chỉ là vẻ bề ngoài, đống nhà cửa các bạn thấy hoàn

toàn có thể chỉ là tiền đi vay nước ngoài. Bởi vì các ngành sản xuất ra của cải vật chất của Việt Nam có phát triển đâu? Vậy lấy tiền ở đâu để đầu tư bất động sản khi chính nó lại không thu hút được nguồn ngoại tệ đáng kể?

Như vậy bất động sản không bao giờ được coi là đầu tàu phát triển kinh tế mà chỉ là đòn bẩy và là hệ quả của phát triển kinh tế. Bạn phải kiếm được tiền thì mới có thể xây hay mua nhà to đẹp đắt tiền. Bạn muốn phát triển du lịch, dịch vụ nghỉ dưỡng thì chất lượng dịch vụ mới quyết định, chứ không phải là bất động sản nghỉ dưỡng. Kinh tế phát triển mới kéo theo nhu cầu thuê cao ốc văn phòng chứ không phải ngược lại. Thực tế những người giàu nhanh trong mấy năm qua hầu như là do mua đi bán lại bất động sản chứ không sản xuất ra cái gì cả. Nếu toàn bộ ngành kinh tế đều như vậy thì quá nguy hiểm. Việt Nam cũng đang như vậy. Thế mà mấy năm nay, rất nhiều người hí hửng khi Việt Nam có nhiều đại gia bất động sản, cứ tưởng Việt Nam sắp "hóa rồng" đến nơi. Họ ca ngợi các đại gia bất động sản như các vị thánh, là tấm gương sáng cho toàn dân noi theo làm giàu. Thử hỏi, ai ai cũng làm giàu nhờ bất động sản thì lấy tiền ở đâu để người ta mua nhà khi không có năng lực sản xuất, xuất khẩu để ra tiền? Người ta ngụy biện là cần dùng bất động sản để tích lũy tài sản rồi trở thành tư bản tài chính! Thực ra, tài chính ngân hàng là anh em sinh đôi với bất động sản, là tác nhân chính của nền kinh tế bong bóng. Nếu cái này sụp đổ thì cái kia chết theo, vì cả hai đều không dựa trên nền tảng sản xuất hay xuất khẩu. Cái gọi là tài chính lấy từ bất động sản về bản chất chỉ là tiền đi vay nước ngoài rồi tự thổi giá đất.

Thế nhưng, lại có nhiều người bị "lệch lạc" về tư tưởng, chê bai người Việt thích đi tắt đón đầu, phải tích lũy tư bản từ bất động sản rồi mới phát triển công nghệ, tài chính được. Nhưng thực ra, làm giàu nhờ bất động sản mới chính là đi

tắt đón đầu, làm giàu "xổi", làm kinh tế kiểu hớt váng, bong bóng, rất nguy hiểm cho nền kinh tế nếu lạm dụng.

Cơn cuồng dại bất động sản đã tạo ra nhiều hệ lụy về kinh tế xã hội. Hầu hết các vụ vỡ nợ, trốn nợ, phá sản, nợ xấu ngân hàng đều dính đến bất động sản. Nhưng các đại gia bất động sản cũng như người dân chẳng có tội gì cả. Bởi vì cứ chỗ nào kiếm tiền nhanh mà không vi phạm pháp luật thì người ta làm thôi. Lỗi ở đây là cách điều hành kinh tế vĩ mô, dung túng cho sự phát triển bong bóng của ngành bất động sản.